

# 个人购房抵押借款合同 (二手房按揭)

### 签约重要提示

尊敬的客户，为了维护您的权益，请您在签署本合同之前仔细阅读本合同各项条款，特别是含有黑体字标题或黑色字体文字的条款，注意本合同涉及的产品和服务、利率、价款或者费用、履行期限和方式、安全注意事项和风险警示、个人信息保护、售后服务、民事责任、纠纷解决等内容的条款。本合同尾部增设了“补充条款”，供各方对合同进行修改、增补或删减使用。本合同项下采用□方式进行选项时，■表示该条款适用，□表示该条款不适用。

本合同项下贷款人可以是天津滨海农村商业银行股份有限公司或其任一分支机构，贷款人有权随时变更合同履行及诉讼主体为天津滨海农村商业银行股份有限公司或其任一分支机构，上述主体变更对于借款人及担保人合同义务及责任无影响，即借款人及担保人的合同义务及责任不因贷款人的上述内部变更而有任何变更、削减或免除。请您在签约前，再次确认您有权签署本合同，若依法需要取得他人同意的，您已经取得充分合法的授权。

如需进行业务咨询或投诉，请拨打天津滨海农商银行客服热线：（022）96156。

\*\*\*\*\*

本人承诺：

已认真研读并充分理解了本合同所有条款，特别注意了本合同及附属文件中有关各方的权利义务、责任承担内容，特别是免除或减轻责任的条款，以及对本人有重大利害关系的内容，以及字体加粗部分的内容。同时天津滨海农村商业银行股份有限公司或其分支机构已应本人要求对上述条款进行了详细、充分地说明，本人对本签约重要提示及本合同全部条款的含义及相应的法律后果已全部知晓并充分理解，且无异议，对合同各方有关权利义务和责任的限制、减轻、免除条款以及对本人有重大利害关系的条款的法律含义有准确无误的理解，并同意遵守本合同全部条款，自愿承担可能出现的相关风险。

承诺人：\_\_\_\_\_（签字）

# 天津滨海农商银行个人购房抵押借款合同

## (二手房按揭)

H (6010) V. 202401

合同编号: \_\_\_\_\_

贷款人(债权人/抵押权人): \_\_\_\_\_

法定代表人/负责人或授权代理人: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

主借款人(债务人/抵押人): \_\_\_\_\_

证件类型: \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

借款人配偶(抵押人/抵押物共有人): \_\_\_\_\_

证件类型: \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

共同借款人: \_\_\_\_\_

证件类型: \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

共同借款人: \_\_\_\_\_

证件类型: \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

其他抵押人(抵押人/抵押物共有人): \_\_\_\_\_

证件类型: \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

其他抵押人(抵押人/抵押物共有人): \_\_\_\_\_

证件类型: \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

各方本着平等自愿、诚实信用的原则,根据有关法律、法规和规章,经协商一致,订立本合同,并承诺严格履行。所有合同条款均是各方真实意思表示。

## 第一条 定义与解释

除本合同另有约定外，下列术语具有如下明确含义：

- (一) 借款人，指本合同债务人，含主借款人、借款人配偶（如有）及共同借款人。
- (二) 抵押人，指为本合同借款提供抵押担保的自然人，在本合同中，抵押人为主借款人、借款人配偶、抵押物共有人。
- (三) 抵押权人，指本合同中的贷款人。
- (四) 售房者，即借款人购买房地产的出让人或预售商品房开发商。
- (五) 抵押物，指本合同中所购买的房产。
- (六) 担保方式，本合同的担保方式可以是抵押担保，也可以是抵押和保证的组合担保。抵押人和保证人在本合同中均称担保人。
- (七) 实现债权的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、申请执行费、律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费、邮寄费、公证费等。
- (八) 借款凭证，含电子借款凭证，指贷款人与借款人签署的《个人贷款借据》（含电子借据）及后续对本合同及附件的任何有效修订和补充。

## 第二条 借款用途

本笔借款用于主借款人支付购房款，借款人不得将贷款挪作他用。贷款人有权对贷款的使用情况进行监督检查。

## 第三条 借款金额

借款本金以借款凭证记载为准。

借款金额涉及到外币的，按照借款发放当日天津滨海农村商业银行公布的人民币外汇牌价现汇（钞）买入价折算成人民币计算。

## 第四条 借款期限

若本合同约定的借款期限起止日与借款凭证所记载的借款期限起止日不一致的，则以借款凭证中的记载为准。若贷款人提前收贷的，则视为借款到期日相应提前。

## 第五条 借款利率

(一) 本合同实行单利计算方法。借款利率以借款凭证记载为准。

(二) 贷款市场报价利率（简称 LPR），是指全国银行间同业拆借中心于每月 20 日公布的同期同档次贷款基准定价。借款发放时 LPR 是指借款发放之日公布的同期同档次贷款基准定价。

(三) 借款年利率在同期同档次 LPR 上加减点确定，即：是在 LPR 上加点或减点确定借款年利率。

(四) 日利率=年利率÷360（人民币按照 360 天计算，其他币种按市场惯例计算），月利率=年利率÷12。

(五) 浮动方式释义

1. 借款利率浮动，即浮动利率，亦即借款年利率按照约定的定价方式和浮动周期随 LPR 调整相应调整，按实际天数分段计息。借款期间，LPR 调整的，不再通知借款人。合同履行期间，如遇国家调整贷款利率政策或计息管理办法并应适用于本合同项下借款时，各方按调整后的规定执行。

2. 借款利率不浮动，即固定利率，亦即借款利率按照约定的定价方式确定并在借款期限内保持不变。

3. 组合方式：浮动利率与固定利率的组合，或分阶段固定利率的组合等。

(六) 罚息利率以借款利率为基准上浮一定比例确定。借款利率采用固定利率的，则罚息利率也为固定利率；借款利率采用浮动利率的，则罚息利率也为浮动利率，其利率调整周期与借款利率调整周期一致。

## 第六条 借款发放

(一) 放款条件

除经过贷款人同意，在以下条件全部满足之前，贷款人有权拒绝发放或中止支付本合同约定的贷款：

1. 本合同设有担保的，符合贷款人要求的担保方式已生效且持续有效；

- 2.借款人已向售房人支付首付款;
- 3.借款人未出现违反或者预期违反本合同约定的情形,包括不限于在贷款支付过程中,借款人信用状况下降、贷款资金使用出现异常;
- 4.如涉及强制执行公证的,则需各方予以配合进行强制执行公证。
- 5.贷款人要求的其他放款条件。

#### (二) 借款放款

贷款人同意放款后,借款人委托贷款人在十个工作日内,将借款资金以借款人支付购房款的名义用转账方式划入预售商品房开发商或者房屋出让人在贷款人处开立的结算账户或者交易资金监管机构指定的监管账户(以下统称“资金划拨账户”)。

#### 第七条 计息、结息、还款

(一) 本合同项下的借款起息日为借款实际发放日。借款人应按约定日期向贷款人还本付息。

(二) 还款方式可采用以下方式:

1.等额本息偿还法:

$$\text{每期本息还款额} = \frac{\text{借款本金} \times \text{期利率} \times (1 + \text{期利率})^{\text{还款期数}}}{(1 + \text{期利率})^{\text{还款期数}} - 1}$$

2.等额本金偿还法:

$$\text{每期本息还款额} = \frac{\text{借款本金}}{\text{还款期数}} + (\text{借款本金} - \text{归还本金累计额}) \times \text{期利率}$$

#### (三) 委托扣款与还款

借款人应当通过开设于贷款人或其分支机构的个人结算账户作为还款账户,委托贷款人以自动转账方式还本付息。本合同项下的贷款本息归还采取等额本息或等额本金方式的,借款人应当在贷款发放的次期起,最迟于每期还款日前一日 17:00 前将本期还款额的足额款项存入还款账户;在贷款到期日 17:00 前将末期还款额的足额款项存入还款账户。

借款人委托贷款人从还款账户代为扣划还贷,直至所有贷款本息、费用清偿为止。借款人如有前期拖欠款项的,贷款人转账时将前期所有拖欠款项与每期还款额一并扣收。

借款人在借款期限内可以变更还款账户,但应当提前向贷款人书面提出申请,并经贷款人同意各方重新签订委托授权书或变更协议后,新还款账户方可使用。

**因任何非贷款人原因造成未能及时扣收应还贷款本息的,视为借款人未按时偿还贷款本息,并由其承担相应责任。**

约定还款账户发生挂失、冻结、止付、结清,或借款人需要变更约定还款账户的,借款人应到天津滨海农村商业银行办理约定还款账户变更手续。在变更手续生效前,若原约定还款账户已无法足额划款,借款人应到天津滨海农村商业银行办理柜面还款。借款人未及时办理约定还款账户变更手续或未及时到天津滨海农村商业银行柜面还款导致未按期足额清偿到期借款本金及其他费用的,借款人应承担违约责任。

(四) 借款人提前部分或全部归还借款本息的,应至少提前 15 个银行工作日,通过柜面渠道或电子渠道(手机银行 APP)向贷款人提出申请并取得贷款人同意。借款人可申请提前归还部分借款本金,提前还款本金部分的应付利息依借款年利率按上一还款日至提前还款日的实际天数计收。

(五) 借款人未按期还款且又未就展期事宜与贷款人达成协议,即构成借款逾期的,贷款人有权对逾期的借款计收罚息;贷款期内,借款人不能按时支付的利息,贷款人有权按本合同约定的执行利率计收复利。贷款逾期,借款人不能按时支付的利息,贷款人有权按本合同约定的罚息利率计收复利。复利自结息日次日开始计算,至利息全部结清时止。复利的计收方式按照本合同约定的执行利率、罚息利率的计息方式计算,按日计息。在计息时,日利率、年利率、月利率三者之间的关系为:日利率=年利率/360=月利率/30,但贷款人与借款人另有特殊约定的除外。

对于本合同项下借款，贷款人将依照约定的还款方式及当期应执行的利率在每期约定还款日的前一日结计借款人当期应还本金、利息、复利及罚息（如有）。借款人应当在每期还款时限前足额偿还当期应还本息。借款到期后如仍有未偿清的本金、利息、复利或罚息的，贷款人将按照与借款到期前相同的结息频率，在每个约定还款日的前一日结计借款人当期应还本金、利息、复利及罚息，直至全部应还本金、利息、复利及罚息清偿完毕。但对于到期一次还本付息的借款，借款到期后如仍有未偿清的本金、利息、复利或罚息的，贷款人将按照每月一次的结息频率，于约定还款日的前一日在每月的对日结计借款人当期应还本金、利息、复利及罚息。

（六）如借款人所偿还的款项少于约定的应还款项总额，由贷款人确定偿还本金、利息（含罚息、复利）、违约金及实现债权费用的顺序；在分期还款情形下，若本合同项下存在多笔到期借款、逾期借款的，由贷款人确定借款人清偿某笔还款的顺序；借款人与贷款人之间存在多笔已到期借款合同的，由贷款人确定借款人每笔还款的合同履行顺序。

（七）第三人代借款人履行本合同项下相关义务及责任的，应经贷款人同意。贷款人拒绝第三人代为履行，不免除借款人履约责任和违约责任。贷款人明确同意第三人代为履行，不代表贷款人同意承担本合同约定以外的义务，包括但不限于债权债务资料的移交、诉讼及期间维护、抵质押登记等的维持等。

#### 第八条 借款人与售房者纠纷

（一）本合同签订后，借款发放前，借款人与售房者就本合同项下房产有关质量、交房条件、权属或其他事宜发生任何纠纷的，本合同自动中止。贷款人有权视上述纠纷的解决情况，决定是否解除或继续履行本合同。贷款人不承担由此给合同他方造成的任何损失。

（二）借款发放后，本合同的效力独立于本合同项下房屋买卖合同的效力，该房屋买卖合同发生变更、延期执行或被宣布无效等情况的，均不影响本合同的履行；房屋买卖合同发生的任何纠纷，包括但不限于有关质量、交房条件、权属等方面的纠纷，均与贷款人无关，本合同应正常履行，借款人应按照本合同约定归还借款本金、支付有关费用。如房屋买卖合同被确认无效或被撤销、解除后，本合同也被解除的，借款人应积极配合贷款人向售房者追索其所收受的购房借款本金及利息。

#### 第九条 借款担保

##### （一）房产抵押担保

1.借款由抵押人以其有处分权的房产为抵押物提供抵押担保。本合同签订后，抵押人应在贷款人要求的时限内到相应的登记部门办理抵押登记手续（含预售商品房抵押登记）。抵押权人应为本合同中的贷款人。抵押物为预售商品房的，抵押人应在该房产可以办理房屋所有权证后三个月内办理房屋所有权证和房屋抵押登记手续。抵押期间自（预告）抵押登记之日起至主债务履行完毕之日止。如抵押人未按照本条前款规定办理相关抵押登记手续的，抵押权人有权要求抵押人在限定的时间内办妥抵押登记手续。抵押人对延迟办理抵押登记手续给抵押权人造成的损失承担赔偿责任。

2.抵押房产为相关所有人共有的，则以其设定抵押时，抵押人承诺在本合同中签署的抵押物共有人已包括除借款人之外的所有抵押物共有人（含抵押物的法定所有人）。如抵押的房屋已出租的，则以其设定抵押时，抵押人应如实向抵押权人告知抵押物实际使用情况，抵押人保证抵押物不存在权利瑕疵或争议。

3.抵押期间，抵押人应将抵押物的（预告）抵押权利凭证、房屋买卖合同等正本文件交抵押权人占管。

4.抵押期间，抵押人应妥善保管抵押物，负责日常维修、保养，保证抵押物完好无损并承担由此产生的费用。抵押人应自觉接受抵押权人对抵押物的检查。抵押期间，抵押人对抵押物有下列处置行为的，应经抵押权人书面同意，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。对抵押物的处置行为包括：出售、出租、转移、转让、承包、赠予、再抵押、托管、以实物形式联营、入股或以其他方式处置抵押物。

5.如抵押人经抵押权人书面同意后处置抵押物，则抵押人应根据抵押权人的要求履行以下义务：

（1）抵押人就处置抵押物所得款项向抵押权人提前清偿债务或者提存；

（2）变更抵押物权属的情形下，抵押物新权利人与抵押权人重新签订抵押合同并办理抵押登记相关手续；

(3) 抵押权人要求抵押人采取的其他合法措施。

6. 抵押期间，抵押人死亡或失踪的，在本合同项下的抵押物上设立的抵押权继续有效。

7. 如借款人未根据本合同的约定履行到期债务（包括抵押权人因借款人、抵押人违约而要求提前收回的债务）或者发生本合同约定的实现抵押权的情况，抵押人在此不可撤销地授权抵押权人，无须经过诉讼或仲裁等法律程序，有权以折价、拍卖、变卖等方式直接处分抵押物，所得价款在优先支付抵押物处分费用和本合同项下抵押人应支付或偿付给抵押权人的费用后，用于清偿担保债务。

8. 抵押担保范围包括但不限于本合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、保管担保财产及抵押权人实现债权的费用等。在担保期间内，抵押人保证不重复抵押。如有问题，抵押人同意承担相关法律责任。

9. 如借款人未能履行本合同，或抵押人有任何违反本合同事宜，贷款人可依照法律规定或合同约定处置抵押物以优先受偿，并有权直接向人民法院申请强制执行；同时抵押人将对此抵押物的处分行为无条件予以承认。抵押人与房地产开发商之间有关该抵押房屋之产权、质量、物业管理等一切纠纷均不影响本合同项下一切条款的效力及其履行。

10. 自本合同签署之日起至被本合同项下授信业务结清之日止，抵押人隐瞒真实婚姻状况而由此产生导致抵押人不能履行相关担保合同下相关义务和责任的，抵押人承诺赔偿贷款人因此产生的一切损失，并承担相应法律责任；在此期间若抵押人婚姻状况发生变化，抵押人承诺在3日内通知贷款人，贷款人有权要求抵押人提供新的担保。

11. 抵押权与主债务同时存在，主债务清偿完毕后，抵押权才消灭。若抵押登记部门要求，抵押人及抵押物共有人应向抵押物相关登记部门办妥抵押登记手续，以登记证明记载日期为准，如债务履行期限届满，借款人未还清主合同项下借款的，则：

(1) 抵押权人依法享有的抵押权不变；

(2) 抵押人应按抵押权人的要求办妥相关抵押登记手续。

12. 本合同抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、代位物及权利、附和物、混合物、加工物和孳息。

13. 如发生任何可能影响抵押人担保责任能力的情形，抵押人保证在得知该情形之日起三日内书面通知抵押权人。抵押人与第三人就抵押物发生任何纠纷时，抵押人保证在十日内书面通知抵押权人。

14. 当抵押物或抵押人发生下列情况之一时，抵押权人有权暂停发放借款乃至终止发放借款或提前收贷，提前收贷时抵押权人可直接或委托其他银行从借款人账户中扣收，或处置本合同项下的抵押物，而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责。

(1) 抵押人对抵押物保管不当或抵押物价值有减损时，抵押权人要求抵押人恢复原状，或追加或变更抵押权人认可的其他担保，抵押人未执行的；

(2) 未经抵押权人书面同意，抵押人将抵押物出租、出售、出借、赠与、转让、重复抵押他人或以其他方式处分；

(3) 抵押人拒绝抵押权人检查抵押物；

(4) 抵押人未及时办理抵押登记或虽办理抵押登记但抵押权人不为贷款人；

(5) 抵押期间抵押人不将抵押物的抵押权利凭证、房屋买卖合同等正本文件交抵押权人占管；

(6) 抵押物存在其他抵押、质押他项权利、负担行为或其他权利瑕疵。

(7) 抵押人发生违反本合同约定的其他行为；

(8) 抵押权人认为危及借款资金安全的其他情况。

15. 抵押人承诺，如抵押物出现租赁情形，抵押人应就该租赁物所涉及的抵押事项及时、完整的告知承租人。如因承租事项引发任何纠纷，与抵押权人无关，抵押人将自行向承租人承担相应的责任。

抵押人有权对抵押物的出租情况进行核查，抵押权人核查时，抵押人应当配合提供所有涉及抵押物出租的相关信息、资料，包括但不限于租户清单、租赁合同、租赁合同履行情况说明等。抵押权人要求抵押物承租人对抵押物租赁、占用等情况进行确认的，抵押人负责协调各承租人、占用人等对相关信息予以书面确认。抵押人拒绝履行前述配合义务的，抵押权人有权自行核查或委托第三方机构核查，因此增加的成本费用由抵押人负担。

抵押人隐瞒抵押财产的出租、占用等情况或不配合导致抵押权人未能获得抵押财产的真实出租情况，抵押财产处置时因出租人、占用人等阻挠、无法腾房、带租拍卖难以处置，或因带租拍卖影响被担保债权受偿份额的，抵押人承担全部赔偿责任。

16.抵押人承诺，如抵押物出现租赁情形，未经抵押权人书面同意，抵押人不得自行变更（含延长租期）业已签订的租赁合同，提高租金的情形除外。租赁合同变更后，抵押人应于三日内将变更后的租赁合同向抵押权人备案。同时，抵押人应配合承租人将应付的全部租金按期付至抵押权人指定的监管账户，用以偿付借款人所欠抵押权人的被担保债务本息及其它债务；超出需偿付的部分，抵押人应在征得抵押权人书面同意后方可自行支配使用。

17.抵押人承诺，抵押人对借款人的担保事项已充分知悉，全部意思表示真实，并保证抵押物为抵押人的合法财产，依法可以设定抵押，未被依法查封、扣押或监管，本次抵押设立不会受到任何限制。

18.如抵押权人因实现抵押权而处分抵押物，抵押人承诺，立即终止抵押物上已存在的全部租赁事项。如因终止租赁事项而引发任何纠纷，与抵押权人无关，抵押人将自行向承租人承担相应的责任。

19.如抵押人隐瞒抵押物处置事实或违反本合同的承诺与义务，则抵押权人有权宣布主债务提前到期，抵押人同意处分抵押物用于清偿主债务。

20.抵押权人与借款人就主合同债务履行期限达成展期协议的，借款人及抵押权人无需征得抵押人的同意且无需与抵押人另行签订协议，抵押人继续承担抵押担保责任。就每笔展期的融资而言，抵押期间至展期协议重新约定的债务全部清偿完毕之日，且借款人及抵押人需配合贷款人办妥展期的抵押登记手续。

21.如抵押期间届满前抵押物权利必须实现，则抵押权人有权先行实现抵押物的权利，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，并以所得利益提前清偿债务或提存用于清偿债务。

22.如主合同项下还存在其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押及其他任何形式的担保），抵押人同意：贷款人有权直接要求抵押人履行本合同项下全部抵押担保责任，而无需先行向借款人或其他担保人主张权利；贷款人有权放弃或解除抵/质押担保，有权减少、免除、解除其他保证人的保证责任，有权放弃担保物权的顺位（包括但不限于该担保物是基于借款人提供的担保物的情况），贷款人与任意担保人（包括但不限于该抵押人/出质人为债务人本人的情况）可以协议变更担保物权的顺位以及被担保的债权数额等内容，贷款人即使作出上述行为，抵押人仍自愿依据本合同承担全部抵押担保责任；贷款人因过失或其他原因未向借款人或其他担保人主张权利，抵押人仍自愿依据本合同承担全部抵押担保责任。

23.抵押人抵押责任解除前，未经贷款人同意，抵押人不得转让抵押物。抵押人转让抵押物的，抵押权不受影响。即使贷款人同意抵押人转让抵押物，不应视为贷款人对抵押权益的任何放弃。

如抵押人未经贷款人同意擅自出卖抵押财产，则贷款人有权采取如下措施：

- (1) 贷款人有权在行使抵押权的同时，要求抵押人提供其他足额担保；
- (2) 抵押物转让所得价款应当提前清偿债务或提存，贷款人对转让价款享有优先权。如抵押物为赊销货物，其转让价款应作为应收账款为贷款人提供质押担保；
- (3) 贷款人可宣布被担保债权提前到期，要求抵押人立即承担抵押责任。

如抵押人未履行或未完全履行债权人上述要求，贷款人有权要求抵押人（为借款人）在主合同债权范围内承担相应赔偿责任，抵押人（为借款人外第三人）对主合同债权承担连带保证责任，保证期间为主债务履行期限届满之日起三年。

24.在本合同有效期内，贷款人依法将主合同项下债权全部或部分转让给第三人的，抵押人仍应按本合同约定继续对贷款人和债权人承担抵押担保责任。贷款人无需另行通知抵押人或征得抵押人的同意。借款人经贷款人书面同意后发生债务全部或部分转移情形的，对于已经转移的债务及未转移的债务，抵押人同意仍在原担保范围内继续承担抵押担保责任。

25.抵押物被法院冻结、查封的，抵押人应当在获知消息当天以电话、短信、微信、邮件、信件等形式以最快的方式即时通知贷款人。抵押人未履行通知义务或未及时履行通知义务，导致贷款人权利受到影响，视为抵押人违约，贷款人有权向抵押人主张违约责任。

26.抵押权人与借款人协商变更主债务的履行期限（包括但不限于展期、主债务到期后各方



协商的主债务履行期限变更、调整还款计划等),抵押人应当对履行期限变更后的主债务继续承担抵押担保责任,并配合抵押权人签订抵押合同或相关补充协议。抵押人不同意签订新的抵押合同或相关补充协议的,即使履行期限变更后的主债务未到期的,抵押权人有权要求抵押人在其担保范围内立即履行担保责任。

27.本合同签订前,不动产抵押物设定有居住权的,应当向抵押权人如实告知,并提供居住权人信息、居住权协议、居住权期限、居住权登记信息等。抵押权存续期间内,抵押人不得在抵押物上设定任何形式的居住权。抵押权人要求向居住权人核实居住权设置信息的,抵押人应当予以协调配合。抵押权人要求解除居住权或对居住权的设置进行调整的,抵押人有义务配合完成。抵押人行使抵押权过程中,居住权人或自称有居住权的主体通过任何形式提出的任何权利主张时,抵押人均应当负责协调解决。抵押权人对抵押物行使权利的同时,有权要求另行提供其他足额担保,抵押人拒绝提供的,抵押权人有权要求抵押人在抵押担保债权额度内承担相应赔偿责任。如因抵押人与借款人或居住权人恶意串通,导致债权人权益受到侵害的,抵押人应承担赔偿责任。

28.抵押人在此不可撤销地确认,如因抵押人原因或登记机构原因,未能按照本合同约定期限办理抵押登记(包括但不限于出具、签署、提交、补充抵押登记文件,取得抵押登记权属证明等)的,抵押人应在被担保主债权范围内承担连带赔偿责任,抵押人承担赔偿责任的同时,不免除抵押人办理抵押财产登记的义务。

#### (二) 其他担保

1.对于本合同既有物权担保又有保证担保的,贷款人有权在行使担保权时进行选择,既可以先行使物权担保,也可以先行使保证担保,还可同时行使物权担保和保证担保以清偿合同项下的债权债务。

2.借款人以自有的财产设定抵押或质押的,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,其他担保人同意并不因此在贷款人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任,仍然提供合同约定的担保。

### 第十条 立约方的主要权利与义务

#### (一) 借款人的主要权利

1.有权依本合同约定获得相应的个人购房贷款。

2.在正常还款的情况下有权自行居住抵押房地产。除受让人代为清偿本合同项下全部债务外,未经抵押权人书面同意,借款人不得将抵押房地产转让或者做其他处分。未经抵押权人书面同意,抵押人不得将本合同项下全部或者部分抵押物再次设定抵押,也不得以交换、赠与、对外投资、改变抵押物用途等方式擅自处置全部或部分抵押物。

3.在还清全部贷款和其他应付款后,有权从贷款人处取回与抵押不动产相应的(预告)抵押权利凭证等相关文件,办理抵押登记注销手续。

4.有权向贷款人了解、咨询、知悉个人购房贷款有关事项。

#### (二) 借款人的主要义务

1.借款人按本合同约定的用途使用贷款并履行还款义务。借款人不得以未收到贷款人提供的对账单、联系单、还款计划或与第三方发生纠纷等任何理由不履行本合同约定的还款义务。

2.向贷款人提供真实、完整的资料。

3.配合抵押权人通过合理方式检验该抵押物。

4.因发生本合同约定事项而导致抵押权人处分抵押物时,应无条件搬离本合同项下抵押房地产,自行安排居住事宜,并无条件接受司法机关强制执行措施。

5.借款人以及担保人应在下列情况发生时及时通知贷款人:

- (1) 个人收入明显减少,财务状况不佳;
- (2) 因疾病等原因可能影响到贷款人债权的;
- (3) 发生对借款人正常履行还款义务产生困难或重大不利影响的调解、诉讼、仲裁、索赔、强制执行或行政措施;
- (4) 取得出国(境)资格后计划出国(境);
- (5) 婚姻状况发生变化、家庭发生其他重大变故;

- (6) 抵押物被查封、扣押的,或者抵押物被列入拆迁范围的;
- (7) 出售抵押物之外的其他财产,或赠与、转让、处分本人及其家庭成员的大额有价证券、存款等财产的;
- (8) 借款人与第三人发生任何纠纷
- (9) 其他可能影响借款收回的事件。

6.如实向贷款人提供与借款用途相对应的有效资金划拨账户,不得擅自收回或授意资金划拨账户收款人将全部或者部分借款转至借款人账户或其他任何第三方账户,否则,贷款人有权视为借款人挪用贷款。在办理受托支付时,借款人应向贷款人提供有效资金划拨账户和支付对象账户信息以及证明本次提款符合借款合同约定用途的证明材料。借款人应保证提供给贷款人的所有资料都是真实、完整和有效的。在办理受托支付时,贷款人只对借款人提供的支付对象信息、借款用途证明材料等相关资料进行形式审查,因借款人提供的相关资料不真实、不准确、不完整导致贷款人未及时完成受托支付的,贷款人不承担任何责任。

7.借款人同意贷款人就借款使用情况、其收入、财产和就业状况、担保实力等情况进行必要调查。根据政府部门、银行监管机构、中国人民银行等关于建设个人征信工作的需要,借款人(及配偶)、担保人应允许贷款人向上述部门、机构所建立或认可的信用征信系统报送信用信息,并允许相关信息被合法查询。

8.因本合同项下借款被有权机关认定无效的,借款人仍应在抵押物价值范围内承担赔偿责任。

9.涉及对外提供担保的,借款人应向贷款人告知,由此导致还款或担保能力下降的,贷款人有权宣布主债务提前到期。

10.借款人贷款购买预售商品房的,必须自能够进行房地产登记之日起三个月内申请本合同所列房屋所有权的登记,应协助贷款人将抵押预告登记权利凭证转为抵押权利凭证。

11.贷款发放后,借款人与开发商或者房屋出让人达成协议,由开发商或者房屋出让人退回借款人部分购房款的,借款人应当及时书面告知贷款人,并按收到的退款占购房款总价的比例,提前向贷款人归还本合同约定的贷款。

12.配合贷款人检查、监督借款使用情况、收入状况、对外担保情况,并提供有关完整真实的资料。

### (三) 贷款人的主要权利

- 1.有权对借款人提供的资料、文件的合法性、真实性进行调查。
- 2.有权对借款人提供的抵押物进行查询和认证。
- 3.有权检查贷款的使用情况。
- 4.有权依照本合同的约定对抵押物进行处分,并或者优先受偿。
- 5.如由于自然灾害、意外事件、侵权行为及被征收、被征用或者因借款人、抵押人的行为等其他原因导致抵押财产损毁、灭失或价值明显减少,或者因附合、混合、加工使抵押物的所有权为第三人所有,抵押人应立即采取措施防止损失进一步扩大,并立即书面通知贷款人;足以影响贷款项下债务清偿的,贷款人有权要求借款人增加担保、重新提供担保或者恢复抵押物价值。
- 6.有权作为本合同约定抵押房屋保险的第一顺位保险金请求权人。

7.贷款人在办理本协议项下相关业务及履行风险管理程序时,可根据需要向中国人民银行个人/企业信用信息基础数据库及信贷征信主管部门批准建立的个人信用数据库或有关单位、部门及个人查询、打印和保存借款人/担保人(保证人、抵押人、出质人)的相关信息和信用报告;可按照有关规定向中国人民银行个人/企业信用信息基础数据库及信贷征信主管部门批准建立的个人信用数据库提供借款人/担保人(保证人、抵押人、出质人)基本信息和银行业务信息。

### (四) 贷款人主要义务

- 1.按照本合同的约定发放贷款。

### (五) 其他权利义务约定

1.借款人应在天津滨海农村商业银行开立账户用以偿还借款本息。借款人应将其与售房者之间的往来账款,包括但不限于向售房者缴纳的购房款、定金、费用以及售房者向其支付的违约金、违约利息、保险赔偿金等,通过其开立在天津滨海农村商业银行的上述账户进行结算。

2.借款人应按合同约定偿还借款本息。本合同涉及二人或二人以上共同借款的，任一借款人均应履行本合同项下的义务，对全部借款及相关费用承担连带清偿责任，贷款人有权要求任一借款人清偿未偿还的借款本息和应付而未付的其他费用。

3.如贷款人要求各方对本合同进行强制执行公证的，借款人、抵押人及抵押物共有人无条件予以配合。在办理公证手续后，借款人、担保人未按本合同的约定履行义务时，贷款人可以依法直接向有管辖权的人民法院申请强制执行。

4.本合同立约各方同意，贷款人有权在任何时候将本合同项下的借贷债权以及相关的担保权益转让给第三方，而无须经过其他立约各方的同意。贷款人转让本合同项下的借贷债权及担保权益的，贷款人将通知其他立约各方，其他立约各方仍应承担本合同项下的所有义务和担保责任。

5.在本合同中既有抵押担保又有保证担保的，贷款人有权在行使担保权时进行选择，既可以先行使抵押担保，也可以先行使保证担保，还可同时行使抵押担保和保证担保以清偿合同项下的债权债务。

#### 第十一条 违约责任

(一) 发生下列任一事件即构成违约：

- 1.借款人不按本合同规定按时偿还借款本息；
- 2.借款人违反第十条约定的义务；
- 3.借款人违反本合同的其他条款；
- 4.借款人在其他贷款合同项下出现违约的，也将视为对本合同的违约。

(二) 违约发生后，贷款人有权采取下列一项或多项措施：

- 1.限期纠正违约；
- 2.宣布合同项下借款提前到期，要求借款人清偿借款本金、利息及其他费用；
- 3.贷款人可要求借款人、担保人支付本合同项下借款金额一定比例的违约金；
- 4.要求借款人、担保人赔偿违约金数额不足以弥补的实际损失；
- 5.要求依法撤销借款人、担保人损害或可能损害贷款人债权的行为。

(三) 提前归还未偿债务条款发生下列情况之一时，贷款人有权暂停发放借款乃至终止发放借款或提前收贷，提前收贷时贷款人可直接或委托其他银行从借款人或保证人账户中扣收，或行使担保权，而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责。

- 1.借款人未按约定偿还借款本息；
- 2.借款人发生影响其偿债能力的事件或缺乏偿债诚意；
- 3.借款人与他人签订有损贷款人权益的合同、协议等；
- 4.借款人已涉入、即将涉入或可能涉入诉讼、仲裁或其他行政、法律纠纷；
- 5.借款人、担保人提供的资料不真实、不准确、不完整；
- 6.借款人未按合同约定用途使用借款；
- 7.借款人或保证人拒绝或阻挠贷款人对其收支情况或借款使用情况进行检查；
- 8.借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力，以及被宣告失踪或死亡而无继承人或受赠人，或者其继承人、受赠人或财产代管人拒绝为借款人履行借款合同义务；
- 9.借款人未及时到贷款人处办理借款手续；
- 10.借款人未按约定在天津滨海农村商业银行开立个人结算账户；
- 11.借款人违反合同条款的其他情况；
- 12.贷款人认为危及借款资金安全的其他情况。

(四) 借款人违约时，贷款人可直接或委托其他银行从借款人或保证人账户中扣收以清偿全部债务，或行使担保权，而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责。

#### 第十二条 合同的变更和解除

1.本合同生效后，经立约方协商一致，可变更本合同约定，并另行签订变更协议。本合同另有约定的除外。

2.借款人变更借款期限、还款方式、借款利率种类、保证人、抵押物、还款账号等借款要素的，需提前 30 个工作日提出书面申请，经贷款人同意后办理变更手续。

3.如本合同被解除，担保人对借款人应当承担的民事责任（包括但不限于返还、赔偿

损失等) 仍应当承担担保责任。

### 第十三条 通知

(一) 本合同项下的通知或各种通讯联系按本合同中记载的通讯地址和联系方法送达对方。

(二) 如本合同任何一方的上述通讯地址和联系方法发生变化, 各方应在 24 小时之内书面通知对方, 否则相对方按原通讯地址所作出的送达仍视为有效送达。合同当事人的名称、法定代表人、住所等发生变化而未书面通知贷款人的, 贷款人按本合同所载资料发送的所有通知或文书, 视同送达。

(三) 任何通知或各种通讯联系只要按照上述地址(通知地址变更的, 则按变更后的地址)发送, 即应视作在下列日期被送达:

- 1.如果是信函, 则以回执上注明的收件日期为送达日期;
- 2.如果派人专程送达, 则为收件人签收之日;
- 3.如果是短信、微信、APP 消息推送, 则为成功发出之日;

(四) 合同签署主体各方确认, 在本合同中约定的送达方式为各方有效的送达方式, 诉讼过程中(含一审、二审、再审、保全、执行阶段)对其发出的与本合同相关的各类通知、协议, 诉状副本、开庭传票、裁判文书及其他相关法律文书, 只要发送到本合同中约定的通讯地址即为送达。如通讯地址或通讯方式发生变化, 各方应在 24 小时之内书面通知对方, 否则对相对方不生效, 因提供地址不准确或变更后未及时告知造成诉讼文书未及时签收或退回视为送达。

### 第十四条 争议解决条款

(一) 本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

(二) 在本合同履行过程中发生争议, 可以通过协商解决; 协商不成的, 向贷款人所在地人民法院提起诉讼;

(三) 在诉讼期间, 本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。借款人不得以解决争议为由拒不履行其在本合同项下的任何义务。

### 第十五条 合同效力

(一) 立约人为法人的, 经法定代表人(负责人)或授权代理人签名或盖章并加盖公章或合同专用章之日起生效。立约人为自然人的, 自本人签名之日起生效。至借款人还清或担保人代为还清本合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用以及可能产生的其他费用之日终止。

(二) 在本合同生效期间, 贷款人给予借款人、担保人的任何宽容、宽限, 或贷款人延缓行使其在本合同中享有的权益或权利的, 均不损害、影响或限制贷款人依有关法律规定的和本合同约定应享有的一切权益和权利, 也不应视为贷款人对本合同项下权利、权益的放弃, 不影响借款人、担保人在本合同项下承担的任何义务。

(三) 本合同项下借款凭证等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。

### 第十六条 个人信息保护

(一) 为本合同订立和履行之目的, 借款人和担保人同意并授权贷款人, 通过金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库或有关单位以及银行的计算机系统查询借款人和担保人的相关信息, 包括但不限于根据国家有关规定向金融信用信息基础数据库查询、留存并使用借款人和担保人的身份、住址、职业、电话、信贷记录等敏感个人信息以及其他个人信息。除法律、行政法规另有规定外, 个人信息的保存期限应当为实现处理目的所必要的最短时间。

1.基于借款人向贷款人申请贷款等其他贷款相关服务(以下统称“贷款服务”)的需求, 贷款人将下述个人信息用于“贷款服务”相关的资质审查、贷前调查、审查审批(含贷前、贷中、贷后)、合同签署、担保审查及办理、放款、贷后管理(如预警、催收、诉讼/仲裁)、贷后服务、贷后变更、资产转让、贷款个性化推荐、贷款业务及活动通知等用途。借款人(含配偶)和担保人同意并授权:

(1) 贷款人对借款人、担保人进行现场人脸影像数据采集, 与联网核查系统进行人脸比对验证, 验证的结果仅用于识别本信贷业务相关法律文件签署者的真实身份。

(2) 贷款人收集借款人和担保人留存在贷款人业务平台和贷款人关联公司处与贷款相

关的必要信息，如姓名、身份证号、身份证复印件、扫描件或照片、联系电话、电子邮箱、联系地址、学历、单位名称、单位地址、婚姻状况、资产信息、日志信息、履约信息等。

(3) 贷款人在办理本协议项下相关业务及履行风险管理程序时，可根据需要向金融信用信息基础数据库及信贷征信主管部门批准建立的个人信用数据库或有关单位、部门及个人查询、下载、复制、打印、保存和使用借款人/担保人(保证人、抵押人、出质人)的相关信息和信用报告。

(4) 贷款人通过贷款人内部系统或其他第三方渠道查询、下载、复制、打印、保存和使用与贷款相关的必要信息。

(5) 贷款人可通过现场核实、电话查问、信息咨询以及其他数字化电子调查等途径和方法获取的借款人的信息。贷款人收集信息渠道包含纸质申请表、调查表、电子申请表、电子调查表、影像资料传递、移动设备(PAD)、滨海掌上银行APP(手机银行)等。本合同项下借款人(含配偶)和担保人个人信息的处理目的、处理方式、处理个人信息的种类、保存期限等按照借款人(含配偶)和担保人与贷款人签署的《个人征信授权书》《大数据查询授权书》《人脸识别授权书》或其他同类个人信息授权材料中的授权范围执行。

(6) 贷款人可依据法律法规，实施贷款风险分类级次调整，根据政府部门、银行监管机构、中国人民银行等关于建设个人征信工作的需要，借款人(含配偶)应允许贷款人向上述部门、机构所建立或认可的信用征信系统报送信用信息，并允许相关信息被合法查询。

(7) 贷款人基于追索借款人未清偿款等目的，将借款人必要信息提供给与贷款人签订保密协议的催收机构，以清偿或追索为限使用借款人的个人信息。

(8) 贷款人可通过手机短信、电子邮箱等方式向借款人(含配偶)和担保人发送个人贷款业务相关的功能信息、营销信息、用户体验改进或者市场调查信息。

2.借款人知晓并承诺向贷款人提供的第三方联系人信息已充分告知该第三方联系人，并取得其同意。如借款人承诺不实，给贷款人造成损失或其他不利后果的，由借款人承担赔偿责任。

3.借款人(含配偶)和担保人已清楚知晓并同意上述个人信息的处理规则，同意天津滨海农村商业银行股份有限公司按照法律法规、监管规定及与借款人(含配偶)和担保人的约定处理个人信息。天津滨海农村商业银行股份有限公司将严格遵守法律法规规定，加强对个人信息的保护，严格按照约定目的、范围及规则处理个人信息。

(二) 贷款人应严格遵守个人信息保护相关法律法规规定，加强对个人信息的保护，严格按照约定目的处理个人信息。如违反相关法律法规规定及与借款人、担保人的约定，贷款人将依法承担相应的法律责任。

#### 第十七条 其他

(一) 因借款人、担保人未履行本合同项下的义务而引起诉讼或其他法律纠纷的，则贷款人所支付的实现债权的费用由借款人、担保人承担。在诉讼期间，借款人、担保人不得以解决争议为由拒不履行义务，本合同项下不涉及争议的部分仍须履行。

(二) 因订立和履行本合同而发生的费用，应由抵押人承担的部分由抵押人承担。

(三) 各方应对其在订立以及执行本合同的过程中知悉的对方的商业秘密和个人信息保守秘密。法律、法规、监管规定另有规定的除外。

#### 第十八条 反馈路径

借款人在本合同有效期内如有咨询(投诉)，可联系贷款人客户经理或拨打贷款人客户服务专线(022)96156、4006068698，客户服务专线将由专人接听、记录并受理您的意见或建议，及时处理并给予答复。

#### 第十九条 天津滨海农商银行联络方式

(一) 客服专线：(022)96156、4006068698

(二) 银行网站：www.tjbhb.com

第二十条 本合同重要约定条款

(一) 借款金额为人民币(大写)\_\_\_\_\_。

(二) 债务履行期限(即借款期限)为\_\_\_\_个月,即:自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_止。

(三) 借款利率

1、本合同项下借款年利率为实际放款日同期同档次 LPR \_\_\_\_\_%; 1 至 5 年(含)期定价基准以 1 年期 LPR 为准, 5 年以上期定价基准以 5 年期 LPR 为准。

2、本合同实行浮动利率方式, 贷款期间根据 LPR 调整而调整, 如遇 LPR 调整, 利率的调整时间为\_\_\_\_\_ (不调整、立即生效、次期生效、次年一月一日生效、贷放日生效), 调整前贷款人不再通知借款人, 并以调整后的 LPR 按照本款第 1 项计算方式确定新的借款年利率。本合同实行单利计算方法。借款利率及借款本金以借款凭证(含电子借款凭证)记载为准。

(四) 借款人借款逾期, 罚息利率为借款年利率上浮\_\_\_\_\_%。

(五) 借款人应将借款用于购置以下房产:

1、售房者: \_\_\_\_\_

2、购房合同编号: \_\_\_\_\_

3、房屋坐落位置: \_\_\_\_\_

4、房产类型: \_\_\_\_\_

5、房屋建筑面积为\_\_\_\_\_平方米

6、适用房贷政策: \_\_\_\_\_

7、首付款金额: 人民币(大写)\_\_\_\_\_

8、购买总价: 人民币(大写)\_\_\_\_\_

(六) 借款人同意放款及还款账户为:

账户名称: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

(七) 借款人委托贷款人将贷款资金划入下列账户:

收款人名称: \_\_\_\_\_

收款人账户: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

(八) 借款计息、结息

1、借款人选取下列第\_\_\_\_种方法还款:

(1) 等额本息还款方式

(2) 等额本金还款方式

2、借款人的还款周期为按月还款。

3、还款日, 以每个还款周期的L日及借款到期日为还款日。还款周期无对应日的, 则以该月的最后一日为还款日。

4、本合同项下借款均采用委托扣款方式偿还, 直至借款人还清全部借款本息、相关费用(如有)为止。

(九) 担保方式

1、本合同项下贷款担保方式为\_\_\_\_\_。

2、下列合同为本合同的担保合同:

编号	合同名称	担保方式	担保人

(十) 抵押物信息

**抵押房地产清单**

房地产权属证明及文号	
房地产坐落地址	
产权所有人	
房屋价值	
建筑面积	平方米
被担保债权数额（贷款额）	
债务履行期限	自     年   月   日 至     年   月   日

（十一）抵押物租赁情况：

抵押人应如实告知本合同项下抵押物的租赁情况，截至本合同签订之日止，抵押物租赁情况如下： 抵押物尚未对外出租/  抵押物已对外出租。

（十二）**借款人、担保人违反本合同约定的，债权人可要求借款人、担保人支付主合同项下借款金额\_\_\_%的违约金。**

（十三）本合同一式\_\_\_份，具有同等的法律效力。

第二十一条 补充条款

---

---

---

---

---

(以下无正文)



合同编号\_\_\_\_\_

(本页为《个人购房抵押借款合同(二手房按揭)》的签署页)

贷款人(签章):  
(债权人/抵押权人)

法定代表人/负责人或授权代理人(签章):

主借款人(签字):  
(债务人/抵押人)

借款人配偶(签字):  
(抵押人/抵押物共有人)

合同编号\_\_\_\_\_

(本页为《个人购房抵押借款合同(二手房按揭)》的签署页)

共同借款人(签字):  
(债务人)

共同借款人(签字):  
(债务人)

其他抵押人(签字):  
(抵押人/抵押物共有人)

其他抵押人(签字):  
(抵押人/抵押物共有人)

合同签订日期: \_\_\_\_\_

合同签订地点: \_\_\_\_\_