# ****个人住房借款合同****

****甲方（借款人、债务人）：****

身份证号：

****乙方（贷款银行）：****

法定代表人：

****丙方（保证人一）：****

身份证号：

****丁方（保证人二）：****

身份证号：

## ****第一章 总则****

### ****第一条 签订合同的依据****

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《住房公积金管理条例》《个人住房贷款管理办法》和《        市房地产抵押办法》、《        市住房公积金个人购房贷款管理办法》、《        市个人住房担保组合贷款管理规定》等法律、法规和规章的规定，甲、乙、丙、丁四方经协商一致，签订本合同。

### ****第二条 本合同适用范围****

本合同适用于个人住房组合贷款。

个人住房组合贷款是指个人为支付购房所需费用而同时申请个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款的两种贷款之总称。

### ****第三条 本合同主要内容****

甲方申请个人住房组合贷款。

对于个人住房公积金贷款，乙方受        市公积金管理中心委托，办理贷款的发放和协助办理偿还扣收事宜。丙方受        市公积金管理中心委托，审核甲方的贷款申请，为甲方借用个人住房公积金贷款提供保证担保，并以甲方所购住房抵押作为反担保，由丁方对上述贷款承担阶段性连带保证责任。

对于个人住房商业性贷款，乙方办理贷款的审核发放和扣收事宜。甲方将所购住房抵押给乙方作为担保。自乙方根据本合同约定发放贷款之日起，至抵押物之《房地产其他权利证明》交乙方执管之日止，由丁方对上述贷款承担阶段性连带保证责任。

## ****第二章 借款****

### ****第四条 借款金额****

个人住房公积金贷款金额见本合同第四十条第一款。

个人住房商业性贷款金额见本合同第四十条第二款。

### ****第五条 借款用途****

甲方借款用于购买住房或用于置换原购房按揭贷款，住房具体内容见本合同第四十一条。

### ****第六条 借款期限****

个人住房公积金借款期限见本合同第四十二条第一款。

个人住房商业性借款期限见本合同第四十二条第二款。

### ****第七条 借款利率****

7.1 借款基准利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，或兴业银行        分行公布的同期同档次基准利率。借款发放时基准利率是指借款发放之日公布的同期同档次基准利率。

7.2 借款利率在同期同档次基准利率上浮动确定。其中：绝对值利率浮动是在基准利率上加上浮动百分点确定借款利率，百分比利率浮动是在基准利率上乘以系数确定借款利率。

7.3 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。

7.4 借款利率可采用以下浮动方式：

（1）借款利率浮动，即浮动利率，亦即借款利率按照约定的定价方式和浮动周期随基准利率调整相应调整，分段计息。借款期间，基准利率调整的，不再通知甲方。如遇中国人民银行取消基准利率，乙方有权根据同期的利率政策，按照公平诚信的原则，并参照行业惯例、利率状况等因素，重新确定合同利率。甲方有异议的，应及时与乙方协商。协商不成的，乙方有权提前收贷，甲方应当立即清偿剩余的借款本息。

固定日浮动，借款利率自借款发放起每个公历月、季、半年或年的第一天为利率调整日。

（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。

本合同的贷款利率包括个人住房公积金贷款利率和个人住房商业性贷款利率，具体执行利率见本合同第四十三条。

7.5 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。本笔借款的罚息利率见本合同第四十七条。

### ****第八条 首期付款资金****

甲方应按乙方要求支付一定比例的首期付款。该首期付款包括支付的定金、预付款等。在申请贷款时，甲方应向乙方提供已支付首期购房款的证明文件。

### ****第九条 贷款发放****

甲方委托乙方将贷款以甲方购房款的名义用转帐方式划入售房人在乙方开立的存款帐户或甲方提供并经乙方认可的帐户。

## ****第三章 还款****

### ****第十条 还款方式、还款周期****

10.1 本合同项下的借款起息日为借款实际发放日。甲方应按约定日期向乙方还本付息，本笔借款的还本付息日期见本合同第四十四条。

（1）本合同项下，对一年期（含）以下到期一次性还本付息的借款利息采取积数法计算利息，计息公式为：利息＝本金×借款天数×日利率。对其他借款利息采取对年对月对日的逐笔计息法计算利息，如果不能对年对月对日的，以月末最后一日为对日。计息周期满年的按年利率计算，满月的按月利率计算，不满月的以零头天数按日利率计算。计息公式为：利息＝本金×年（月）数×年（月）利率＋本金×零头天数×日利率。

（2）不同的计息周期对应不同的期利率，其换算公式为：

计息周期为月或月的整数倍，期利率＝年利率÷12×每期月数

计息周期小于一个月，期利率＝日利率×每期天数

10.2 还款方式可采用以下方式，本笔借款的约定借款偿还方式见本合同第四十四条。

（1）等额本息还款法：即借款期内每期以相等的额度偿还贷款本息。每期还款额计算公式如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 每期本息还款额＝ | 借款本金×期利率×（1+期利率）还款期数 |
| （1+期利率）还款期数-1 |

（2）等额本金还款法：即每期等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐期递减。每期还款额计算公式如下：

            贷款本金

每期还款额=            +（贷款本金-已归还本金累计额）×期利率

            还款期数

（3）到期还本法：借款本金在借款到期日一次性归还，借款利息可以按约定的周期归还，也可以在借款到期日同本金一并归还。此方式仅适用于期限小于或等于一年期的借款。

（4）等额本金递增还款法：还款期内，同一还款年度（即放款当月至次年的对应月）内各月本金还款额相等，后一还款年度内的每月本金还款额大于前一还款年度的月本金还款额的约定金额。

每一还款年度内的每月本息还款额＝（前一还款年度的月本金还款额＋约定金额）＋（借款本金－归还本金累计额）×月利率。

（5）等额本金递减还款法：还款期内，同一还款年度内各月本金还款额相等，后一还款年度内的每月本金还款额小于前一还款年度的月本金还款额的约定金额。

每一还款年度内的每月本息还款额＝（前一还款年度的月本金还款额－约定金额）＋（借款本金－归还本金累计额）×月利率。

（6）等比本金递增还款法：还款期内，同一还款年度内各月本金还款额相等，后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上按约定比例增加。

每一还款年度内每月本息还款额＝前一还款年度月本金还款额×（1＋约定比例）＋（借款本金－归还本金累计额）×月利率。

（7）等比本金递减还款法：还款期内，同一还款年度内各月本金还款额相等，后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上按约定比例减少。

每一还款年度内每月本息还款额＝前一还款年度月本金还款额×（1－约定比例）＋（借款本金－归还本金累计额）×月利率。

（8）阶段还款法：债务人可以将整个还款期设定为多个阶段，每个还款阶段的还款本金可由借贷双方约定，但须在本合同中约定的借款到期日前结清借款本息。

借款本金＝各阶段还款本金额之和

其中：阶段内每期归还借款利息＝（借款本金－归还本金累计额）×期利率

（9）其他还款法。

10.3 在上述还款方式基础上，甲方的个人住房商业贷款还可选择以下还款增值服务，具体执行方式见本合同第四十四条。

（1）递延还款服务：借贷双方约定，在借款发放后的约定期限内，甲方只归还每期借款利息，暂不归还借款本金，待约定期限届满后，根据本金和剩余期限选择本合同第十条第二款的还款方式归还借款本息。

（2）自主还款服务：根据已生成的还款计划，在扣款日先扣收当期还款本息，在约定还款账户余额超过预先约定的账户保留余额的情况下，将超出部分的金额进行自动提前还款。在借款期限保持不变的情况下，根据剩余借款本金和约定的还款方式重新计算每期偿还的本息金额。

（3）还款周期可以选择下述三种中的一种，本笔借款的还款周期通过本合同第四十四条体现：

a、月供。贷款发放日的次月起开始还款，每个自然月为一个还款期，当月本息当月清偿。贷款发放首末两个月利息以贷款实际天数计付。

b、周供。贷款发放之日起，每满七个公历日还款一次。

c、双周供。贷款发放之日起，每满十四个公历日还款一次。

注：借款期限为一年或一年以下的，不可选择以周供、双周供为还款周期。

10.4 对于选择以月供为还款周期，且指定每月21日为固定还款日的，乙方予以甲方还款的宽限期待遇，即甲方可在宽限期内任一天归还当期应还本息额且乙方将不予收取逾期利息和罚息。未在宽限期内归还当期本息的，乙方将从约定还款日起计收逾期利息和罚息。宽限期为约定还款之日起5个公历日。根据甲方的资信情况，乙方有权单方调整或取消宽限期待遇，不再通知甲方。

### ****第十一条 还款金额****

甲方在本合同项下的每月还款额为个人住房公积金每月应还款额与个人住房商业性贷款每月应还款额之和。

### ****第十二条 委托转帐还款****

甲方应在乙方开立个人结算帐户，并委托乙方以自动转帐方式从该帐户中扣款以还本付息。甲方应在每月二十日或每个还款日之前将每期还款额的足额款项，存入上述帐户，由乙方代为扣款。但甲方最后一期还款时，必须到贷款行柜台用现金结清。甲方如有前期拖欠，乙方转帐时可将前期所有拖欠款项与当期还款额一并扣收。

甲方约定还款账户发生挂失、冻结、止付、结清，或甲方需要变更约定还款账户的，甲方应到乙方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，甲方应到乙方办理柜面还款。甲方未及时办理约定还款账户变更手续或未及时到乙方柜面还款导致未按期足额清偿到期借款本息及其他费用的，甲方应承担违约责任。

如果由于甲方原因造成乙方未能及时扣收每期贷款本息的，甲方应承担相应违约责任，并且违约信息将记录在中国人民银行个人信用信息基础数据库系统或        个人征信系统的个人信用报告中。

### ****第十三条 提取住房公积金偿还贷款本息****

甲方可以根据        市公积金管理中心的规定，提取住房公积金帐户存储余额用于偿还贷款本息，甲方可选择“一次性还款法”或“逐月还款法”办理公积金冲还贷。

如甲方选择“一次性还款法”冲还贷款时，其公积金存储余额足以归还个人公积金住房贷款本金或个人商业住房贷款本金的，甲方必须到贷款行办理相关贷款的提前清户手续。

如甲方选择周供或双周供为还款周期的，只能采用“一次性还款法”办理公积金冲还贷。

### ****第十四条****

14.1 借款期限在一年以上的，甲方需提前15个工作日向乙方提出申请提前归还部分或全部个人住房商业性贷款和（或）个人住房公积金贷款。

（1）若甲方要求提前归还部分或全部个人住房商业性贷款的，应根据提前还款申请日距贷款发放日的期限按照本合同约定标准向乙方支付违约金。违约金具体执行方式见本合同第四十四条二（四）款。

（2）若甲方要求提前归还部分或全部个人住房公积金贷款的，应在贷款发放一年（含一年）以后并经乙方同意方可。

14.2 借款期限在一年（含一年）以内的，在借款期内，经乙方同意，甲方可以提前结清全部个人住房商业性贷款和（或）个人住房公积金贷款，但不得提前部分还本。

14.3 提前清偿全部个人住房商业性贷款和（或）个人住房公积金贷款的，需经乙方同意，并根据合同约定的借款期限、贷款利率和贷款余额按照实际占用天数计收利息，结清债务。

14.4 提前偿还部分个人住房商业性贷款和（或）个人住房公积金贷款的，需经乙方同意。甲方在当月内任何一天提前还款，还款额按实际占有天数计收利息。在此前归还的本息不作调整。

14.5 提前偿还部分个人住房商业性贷款和（或）个人住房公积金贷款的，提前还部分借款本息不得低于上月月还款额的六倍，且一年内不得超过两次。提前还款后，次月起按合同约定的借款期限调整月还款额。

## ****第四章 借款担保****

### ****第十五条 抵押担保****

15.1 甲方申请住房组合贷款，应将本合同第四十一条所列住房同时抵押给乙方和丙方。

甲方将住房抵押给乙方，作为偿还个人住房商业性贷款的担保。若甲方未按合同约定偿还借款本息（包含利息、罚息及复利），乙方有权依法处置抵押物，抵押担保范围是本合同项下个人住房商业性贷款的本金、利息、罚息、复利、违约金以及为实现债权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费等）。抵押人承诺：在乙方认为需要处置抵押物时，抵押人愿意重新安置本人及其他应抚养人的居所，若抵押人无其他居所，同意乙方通过“小房换大房”等方式变通执行。

甲方将住房抵押给丙方，作为丙方为甲方借用个人住房公积金贷款提供连带保证责任的反担保。反担保的范围与个人住房公积金贷款的保证范围相同。抵押人承诺：在丙方认为需要处置抵押物时，抵押人愿意重新安置本人及其他应抚养人的居所，若抵押人无其他居所，同意丙方通过“小房换大房”等方式变通执行。

15.2 本合同签署后，抵押人应及时办理抵押登记事宜（含预售商品房抵押登记）。若本合同项下借款以由乙方认可的担保公司提供保证担保为贷款发放条件的，甲方应当在贷款发放之日起三个月内办妥以乙方和丙方为第一顺位的共同抵押权人的抵押登记手续，并将抵押权利凭证原件交乙方占管。乙方和丙方有权按照本合同约定依法处分抵押物。如抵押物为预售商品房的，甲方除应在本款规定的时间内办妥抵押（预抵押）登记手续外，还必须在抵押房产可以办理房屋所有权证后的三个月内办理房屋所有权证和房屋抵押登记手续，否则乙方有权提前收贷****。****

15.3 在为本合同债务提供担保的担保物权生效前，乙方有权暂停发放贷款。如果担保物权不能生效的，则乙方有权解除合同，并有权要求甲方承担由此造成的损失。

### ****第十六条 保证担保****

16.1 丙方为甲方借用个人住房公积金贷款提供连带责任保证。保证的范围是本合同项下个人住房公积金贷款的本金、利息、罚息、复利、违约金和由于还款造成的为实现债权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、申请执行费、律师费、评估费、公告费、拍卖费、鉴定费等）。甲方未按本合同约定履行个人住房公积金贷款还款义务达三期时，丙方应在接到《履行保证责任通知书》七个工作日内履行代为还款的保证责任。

16.2 抵押物灭失债务免除

在本合同有效期内，由于下列原因导致抵押物全部毁损，丙方负责向乙方清偿甲方剩余的住房公积金贷款本息，不再向甲方追偿。但因战争原因造成的或甲方故意造成的除外。

（1）火灾、爆炸；

（2）暴风、暴雨、雷击、冰雹、雪灾、洪水、海啸、龙卷风、地面突然塌陷；

（3）空中运行物体坠落。

抵押物灭失应当由第三方负责赔偿的，丙方清偿范围为甲方剩余的住房公积金贷款本息与获得赔偿金的差额；甲方申请债务免除时尚未获得赔偿的，丙方可以先行清偿并取得追偿权，甲方应当协助追偿。

16.3 意外事故债务免除

在本合同有效期内，甲方(不包括共同借款人)因意外事故死亡的，其继承人可以提出书面申请，并提供有关部门的证明，经丙方查证属实后，由丙方承担甲方剩余的住房公积金贷款本息。

在本合同有效期内，甲方(不包括共同借款人)因意外事故完全丧失劳动能力的，可以提出书面申请，提供有关部门的证明，丙方经查证属实后，由丙方承担其剩余的住房公积金贷款本息。

16.4 意外事故的界定

本合同所称的意外事故是指：车祸、工伤、火灾或者淹溺，但因下列情形造成的事故除外：

（1）甲方酒后驾车、无证驾驶以及由其它违反交通规则的行为而引发车祸的；

（2）甲方违反操作规程造成工伤事故的；

（3）甲方因自身疾病或其他无法查明原因导致死亡或完全丧失劳动能力的；

（4）甲方或者其共同居住人、抵押物共有人故意引发火灾的；

（5）甲方违反有关安全规定造成淹溺的；

（6）其他因甲方故意或者过失造成事故的情形。

16.5 债务免除的受理

丙方应当在受理债务免除申请之日起六十日内，对申请事项进行核查，作出是否给予免除债务的决定，并书面通知申请人。

借款人债务被免除的，丙方负责清偿抵押物灭失或意外事故发生之日起的甲方剩余的住房公积金贷款本息。在此之前已发生的逾期贷款本息，仍由甲方或其继承人承担。

权利人在知道或者应当知道上述情形发生之日起二年内未提出申请的，视为对权利的放弃。

16.6 生活特困违约金减免

在本合同有效期内，甲方因失业而发生生活特困，或者因癌症放疗、肾衰竭血透费用支出而发生生活特困，难以履行还款义务的，可以向丙方提出书面申请，并提供有关部门证明，经丙方查证属实后，减免住房公积金贷款违约金。

丙方应当在受理申请之日起三十日内，对申请事项进行核查，作出是否给予违约金减免的决定，并书面通知申请人。

16.7 丁方为本合同项下个人住房商业性借款和个人住房公积金借款提供阶段性连带责任保证。丁方保证责任的范围是甲方借用的全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金和为实现债权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、申请执行费、律师费、评估费、公告费、拍卖费、鉴定费等。）丁方应在接到《履行保证责任通知书》七个工作日内履行保证责任。

保证期间从贷款发放之日起至甲方办妥房地产权证，并将抵押物之现房《房地产其他权利证明》原件交乙方执管之日止。丁方承诺:当甲方未依约履行本合同项下债务时，无论乙方对合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用证及其他任何形式的担保方式），乙方均有权直接要求保证人承担全部担保责任，而无须先行使其他担保权利。

### ****第十七条 抵押物内容****

本合同中的抵押物是指甲方借款所购买的住房，该住房的具体内容见本合同第四十一条。如抵押物为共有财产的，抵押人承诺：在本合同中签署的抵押人已包括全体共有人（含抵押物的法定所有人）。因抵押物权利存在争议引起的一切法律责任均由抵押人承担。

### ****第十八条 抵押权期限****

抵押权与主债权同时存在，主债务清偿完毕后，抵押权才消灭。

### ****第十九条 担保费****

甲方应按个人住房公积金贷款金额以及对应的贷款期限向丙方支付担保费。担保费按        市物价部门核定的标准计收。本合同有效期内，遇担保费标准调整，本合同的担保费不作调整。

甲方提前偿还全部住房公积金贷款的，可以凭提前偿还贷款本息的凭证，向丙方申请退还部分担保费。

丙方按照风险逐年递减和以收计退的原则，应在受理申请后五个工作日内，根据本期提前结清的借款本金在剩余年限中已计收的担保费计退。

甲方向丙方申请退还部分担保费的，丙方按照应退担保费的5%向甲方收取手续费。甲方在借款发放后一年以内提前结清退保的，丙方按照应退担保费的10%向甲方收取手续费。

丙方为甲方承担本合同约定的保证责任后，甲方不再申请退费。

### ****第二十条 抵押权行使****

20.1 在下列条件下，乙方有权宣布贷款提前到期，并要求甲方提前归还全部个人住房商业性贷款本息和其他应付费用；甲方在约定期间内未能清偿的，乙方有权依法处分抵押物：

（1）甲方未按本合同约定偿还个人住房商业性贷款的本息；

（2）甲方申请借款时提供虚假的证明材料；

（3）甲方未经乙方书面同意擅自将抵押住房转让或作其他处分；

（4）甲方死亡或被宣告死亡或被宣告失踪而无人代其履行债务的；

（5）丙方需处分抵押物，且甲方未能提前清偿全部个人住房商业性贷款的。

（6）借款人与他人签订有损乙方权益的合同、协议等。

（7）借款人涉入或有可能或即将涉入诉讼、仲裁或其他行政、法律纠纷。

（8）乙方发现甲方未按合同约定使用借款。

（9）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。

20.2 在下列条件下，甲方应提前清偿全部个人住房公积金贷款本息和其他应付费用；甲方未能清偿的，丙方承担相应保证责任后，有权向甲方追偿，直至依法处分抵押物：

（1）甲方未按本合同约定履行个人住房公积金贷款的还款义务累计达到三期时；

（2）未经乙方书面同意擅自将抵押住房转让或作其他处分；

（3）乙方需处分抵押物，且甲方未能提前清偿全部个人住房公积金贷款的。

### ****第二十一条 处分抵押物提前清偿债务的程序****

21.1 处分抵押物所得价款在支付有关税款和实现债权所需费用（包括但不限于诉讼、财产保全、司法执行、律师费、评估、拍卖等费用）后：

由乙方、丙方分别按照甲方欠乙方的住房商业性贷款本息及相关费用和丙方承担的个人住房公积金贷款保证责任的金额及相关费用受偿，剩余部分归甲方所有。所得价款不足清偿的，由乙方、丙方先行按照甲方欠乙方的住房商业性贷款本息及相关费用与丙方承担的个人住房公积金贷款保证责任金额及相关费用的比例受偿，剩余部分由甲方负责清偿。

21.2 乙方需处分抵押物的****，****甲方应提前清偿全部个人住房公积金贷款。与此相应，丙方履行保证责任后需处分抵押物的，乙方有权要求甲方提前清偿全部个人住房商业性贷款。

### ****第二十二条 抵押物的相关情况****

22.1 甲方承诺，在本合同签订时至抵押登记成立期间，抵押物不存在已经设定租赁关系的状况。已经设定租赁关系的，甲方必须解除租赁关系，在办妥抵押登记后，甲方若需要重新确立租赁关系，必须征得乙方和丙方同意，但甲方应将该房屋已经抵押的事实告知承租人。

22.2 因发生本合同约定事项而导致处分抵押物时，甲方愿意接受司法机关的强制执行措施，无条件自找住房或接受其他方式安置。

22.3 甲方应在下列事项发生或可能发生之日起十天内书面通知乙方和丙方：

（1）对履行还款义务产生和可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政措施的；

（2）本人或家庭成员的工作状况、家庭收入发生重大变化或家庭发生其他重大变故；

（3）甲方和第三人就该抵押住房发生任何纠纷的。

22.4 发生抵押物意外毁损或灭失，以及因甲方的行为导致抵押物价值减少、足以影响本合同项下的贷款本息清偿或不能、不足以承担反担保责任的，乙方和丙方有权要求甲方提供新的担保或恢复抵押物价值。

### ****第二十三条 抵押物的占有和保管****

抵押期间，抵押物由甲方占有并负责保管。抵押物发生毁损的，甲方应立即采取有效措施防止损失扩大，并及时以书面形式通知乙方和丙方。抵押物损毁后，甲方应提供乙方和丙方认可的新的担保或采取乙方和丙方认可的恢复抵押物价值的措施，以弥补原抵押物价值的损耗部分。

### ****第二十四条 抵押物的转让****

抵押期间，甲方出售、交换、赠与抵押物或者通过以抵押物抵债、作价出资等方式转移所有权的，必须征得乙方和丙方同意。未获取乙方和丙方同意的，转让行为无效。除抵押权人同意外，发生上述行为的，甲方应结清本合同项下债务。

### ****第二十五条 抵押登记****

本合同签订以后，合同有关各方应共同向房地产登记部门办理抵押登记手续，抵押登记的费用由甲方负担。

### ****第二十六条 抵押物的拆迁****

抵押物被列入拆迁范围的，甲方应在知道或应当知道之日起三日内书面通知乙方和丙方。

借款发放前抵押物被列入拆迁范围的，本合同自动中止，债权人可暂停发放借款，并有权根据实际情况决定是否解除或继续履行本合同，债权人不承担由此给合同他方造成的任何损失。借款发放后抵押物被列入拆迁范围，甲方应与乙方和丙方就债权和抵押权处理事项进行协商，若协商不成且甲方未落实有效担保的，甲方应提前清偿本合同项下债务。

甲方获得交换产权作为补偿的，应经乙方和丙方认可，以交换产权所得房屋重新设定抵押权；实行作价补偿的，甲方应提前清偿本合同项下的债务。提前清偿时参照本合同第二十一条第1款执行。

### ****第二十七条 权证保管****

27.1 《房地产权证》交由乙方或丙方核查无误后，由权证收取方退还甲方保管。

27.2 《房地产其他权利证明》由乙方执管，乙方应提供一份《房地产其他权利证明》复印件并加盖乙方公章后交执丙方。在个人住房商业性贷款结清后且个人住房公积金贷款尚未结清时，《房地产其他权利证明》交由丙方执管。

### ****第二十八条 抵押关系变更****

在本合同有效期内，发生抵押人或抵押物等变更情况时，合同有关各方应签订变更或补充协议，并办理有关手续。

### ****第二十九条 抵押关系终止****

在下列情况下，抵押关系终止：

29.1 甲方结清本合同项下贷款本息及其他应付款项的；

29.2 抵押权人实现抵押权的。

抵押关系终止后，抵押权人应将《房地产其他权利证明》退还甲方，并向甲方提供相关办理抵押登记注销手续的材料。合同有关各方应向原房地产登记部门办理抵押登记注销手续。

### ****第三十条 抵押物共有人****

本合同抵押物的共有人同意将本抵押物作抵押，见本合同第四十八条。

## ****第五章 违约责任****

### ****第三十一条 甲方的违约责任****

甲方未按本合同约定偿还贷款本息的，按中国人民银行的规定承担逾期利息、罚息及复利。

甲方隐瞒导致抵押权失效的事实或法律争议而造成乙方或者丙方经济损失的，应依法承担赔偿责任。

### ****第三十二条 乙方的违约责任****

在甲方提供材料齐全且满足本合同约定的放款条款的情况下，乙方逾期放款的，按逾期天数和中国人民银行规定的逾期贷款利率向甲方支付违约金。

### ****第三十三条 丙方的违约责**任**

丙方逾期承担保证责任的，或未按本合同约定按时退还担保费的，按逾期天数和中国人民银行规定的逾期贷款利率承担逾期利息。

### ****第三十四条 丁方的违约责任****

丁方未按本合同约定承担保证责任的，按逾期天数和中国人民银行规定的逾期贷款利率承担逾期利息及相关费用。

## ****第六章 其他约定事项****

### ****第三十五条 合同的变更和补充****

对合同内任何条款的变更和其他未尽事宜，通过友好协商，签订变更或补充协议予以解决。

变更或补充协议与本合同具有同等法律效力。

### ****第三十六条 合同争议解决****

本合同签订后，借款发放前，甲方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。乙方有权视上述纠纷的解决情况，在半年内决定是否解除或继续履行本合同。乙方不承担由此给合同他方造成的任何损失。

贷款发放后，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，均与乙方和丙方无关，本合同应正常履行，甲方应按照本合同约定归还借款本息、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，甲方应积极配合乙方和丙方向售房者追索其所收受的购房借款本金及利息。

合同方在履行合同过程中发生争议时，可以通过协商解决。协商不成，则向合同签订地人民法院提起诉讼。

### ****第三十七条 合同的生效及终止****

37.1 本合同有关条款自经甲、乙、丙、丁四方签章之日起生效。丙方公章（“        市住房置业担保有限公司个人住房贷款担保合同章”）以及法定代表人盖章采用套印方式。若甲方购买的是现房，或者甲方购买预售商品房且丁方对承担阶段性保证责任另有书面承诺的，丁方可不在本合同上签章。

37.2 发生下列情形的，本合同终止：

甲方还清全部贷款本息和其他欠款、并办妥抵押登记注销手续的。

### ****第三十八条 其他事项****

38.1 在本合同生效期间，乙方和丙方给予甲方、担保人的任何宽容、宽限，或乙方和丙方延缓行使其在本合同中享有的权益或权利的，均不损害、影响或限制乙方和丙方依有关法律规定和本合同约定应享有的一切权益和权利，也不应视为乙方和丙方对本合同项下权利、权益的放弃，不影响甲方、担保人在本合同项下承担的任何义务。

38.2 甲方及房产共有人同意乙方通过中国人民银行个人信用信息基础数据库系统或其他有权机构指定的系统查询其个人信用报告。依据国务院及中国人民银行、        市人民政府关于在        开展个人信用联合征信试点工作的部署，乙方加入了个人信用联合征信体系，为此，甲方同意乙方将其信用信息提供给经中国人民银行和        市人民政府授权的个人信用联合征信机构。

38.3 如本合同经各方当事人自愿办理赋予强制执行效力的公证的，若债务人（含配偶）违约，则债务人（含配偶）、抵押物共有人及保证人均愿意放弃诉权、抗辩权而直接接受人民法院的强制执行措施****。****

## ****第七章 特别签订条款****

### ****第三十九条 对立约人的说明****

本合同的立约人为：

甲方：

乙方：

丙方：

丁方：                                                                             

### ****第四十条 借款金额和用途****

40.1 个人住房公积金贷款额

人民币（大写）        （￥    元）；

40.2 个人住房商业性贷款额

人民币（大写）        （￥    元）；

40.3 借款用途为下述第        项：

（1）购买债务人的第    套        （住房/商用房/商住两用房）；

（2）置换原购房按揭贷款；

（3）其他：

### ****第四十一条 抵押物基本情况****

41.1 房屋座落：        。

41.2 房屋类型：        。

41.3 房屋结构：        。

41.4 建筑面积：        。

41.5 购房合同编号：        。

41.6 抵押物价值：        。

41.7 房地产权证编号：        。

### ****第四十二条 借款期限****

42.1 个人住房公积金借款期限为    月（大写），预计自    年    月    日起至    年    月    日止。

42.2 个人住房商业性借款期限为    月（大写），预计自    年    月    日起至    年    月    日止。

若前款约定的借款期限起止日与借款借据所记载的借款期限起止日不一致的，则以借款借据中的记载为准。

### ****第四十三条 借款利率****

43.1 个人住房积金贷款

本合同项下个人住房公积金贷款月利率为    %，借款期限在一年以上的，利率采取一年一定的方法。借款当年执行本合同所确定的利率；以后各个年度，在本合同有效期内，乙方按照中国人民银行规定和        市公积金管理中心的通知调整本合同贷款利率的，乙方不再专门向甲方发书面通知。借款期限在一年以内的，执行本合同所确定的利率，遇中国人民银行公布的利率调整，本合同利率不调整。

贷款发放首末两个月利息以贷款实际天数计算利息。

43.2 个人住房商业贷款

（1）个人住房商业贷款借款利率选择下列第    项：

a.浮动利率；

b.固定利率。

（2）采用浮动利率的，以中国人民银行公布的同期同档次基准利率为基准。实际发放贷款时，如遇中国人民银行调整利率，乙方将作相应调整，按贷款发放日同期同档次利率执行，乙方不再另行通知甲方。利率具体约定如下：

a.个人住房商业性贷款利率按下列第    种约定定价方式确定，借款利率为    %。

（a）百分比浮动定价，借款利率为基准利率上浮    %或下浮    %，亦即，实际利率等于基准利率乘以系数    ；

（b）绝对值浮动定价，借款利率为基准利率上浮    %或下浮    %，亦即，实际利率等于基准利率加    %或减    %。

b.借款利率浮动方式采用以下第    种方式：

（a）满周期浮动，利率浮动周期为    （月/季/半年/年/其他周期）；

（b）固定日浮动，利率浮动周期为    （月/季/半年/年/其他周期）；

注：浮动方式包括满周期浮动、固定日浮动；浮动周期包括了月、季、半年、年及其他周期；约定定价方式包括百分比浮动定价和绝对值浮动定价。

（c）其他利率浮动方式：        。

43.3 采用固定利率的，约定如下：

（1）本合同项下贷款首先执行    年期固定利率，即从乙方实际放款日起    年以内，执行年利率为    %的固定利率。在该固定利率执行期间内，本合同项下贷款利率保持不变。

在每个固定利率执行期届满日前30个工作日内，甲方应向乙方提出书面申请并经乙方确定，从以下两种方式中选择剩余贷款期限的利率执行方式：

a.自固定利率执行期届满之日起执行浮动利率，具体利率水平在中国人民银行届时颁布的同期同档次住房贷款基准利率基础上浮动执行，利率浮动比例按贷款申请时的购房套数确定；

b.在乙方届时提供的个人住房贷款固定利率期限品种中重新选择，新一期固定利率按选择当日兴业银行公布的相应品种个人住房贷款固定利率执行。若甲方未能在任一固定利率执行期届满日前按约定及时就上述两种方式做出选择并经乙方确认，则视为甲方自动放弃利率执行方式的选择权利，乙方有权在该固定利率执行期限届满日后按方式一约定的利率方式执行，甲方对此不得提出任何抗辩。

每个固定利率执行期内，甲方均不得申请将贷款变更为浮动利率。

### ****第四十四条 还本付息日期、还款方式、还款周期****

44.1 个人住房公积金贷款

（1）借款还本付息日期选择下列第    项：

a.固定日还本付息，自借款发放    （本/次）月起每个公历月的    日及借款到期日为还款日。选择每月固定日还本付息的，即为月供。

b.满周期还本付息。自借款发放之日起每满    （七个公历日/十四个公历日/其他周期）及借款到期日为还款日。选择每满七个公历日还本付息的，即为周供；选择每满十四个公历日还本付息的，即为双周供。（注：借款期限为一年或一年以下的不可选择本款。）

（2）甲方愿意按照以下第    种方式偿还借款本息，直至甲方还清全部借款本息为止：

a.等额本息偿还法；

b.等额本金偿还法；

c.其他：

44.2 个人住房商业性贷款

（1）借款还本付息日期选择下列第    项：

a.满周期还本付息：

1）自借款发放之日起每满        （七个公历日/十四个公历日/其他周期）及借款到期日为还款日。选择每满七个公历日还本付息的，即为周供；选择每满十四个公历日还本付息的，即为双周供。（注：借款期限为一年或一年以下的不可选择本款。）

2）自借款发放起每满        （月/季/半年/年/其他周期）与借款实际发放日相对应的日期及借款到期日为还款日，无对应日的，则以该月的最后一日为还款日。

b.固定日还本付息，自借款发放    （本/次）        （月/季/半年/年/其他周期）起每个公历         （月/季末月/半年末月/年末月/其他周期）的         日及借款到期日为还款日。选择每月固定日还本付息的，即为月供****。****

c. 到期一次性归还本金、分期付息的，自借款发放    （本/次）        （月/季/半年）起每个公历    （月/季末月/半年末月）的    日及借款到期日为还款日。此种方式只适用于期限小于或等于一年的借款。

d.到期一次性还本付息的，借款到期日为还款日。此种方式只适用于期限小于或等于一年的借款。

e.其他：        。

（2）甲方愿意按照以下第     种方式偿还借款本息，直至甲方还清全部借款本息为止：

a.等额本息偿还法；

b.等额本金偿还法；

c.到期还本法；

d.等额本金递增还款法：后一还款年度内的每月本金还款额大于前一还款年度的月本金还款额的人民币    元；

e.等额本金递减还款法：后一还款年度内的每月本金还款额小于前一还款年度的月本金还款额的人民币    元；

f.等比本金递增还款法：后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上增加    %；

g.等比本金递减还款法：后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上减少    %；

h.阶段还款法：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 阶段起止时间 | 还款本金（元） | 还款方式 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

i.其他还款方式：        。

（3）甲方选择以下第    项作为还款增值服务方式：

a.递延还款法：约定递延期限为    个还款期，递延期限内只归还每期借款利息，暂不归还借款本金。递延期限届满后，根据本金、剩余期限及本合同约定的还款方式重新计算每期偿还的本息金额。

b.自由还款法:约定账户保留余额人民币（大写）        （￥    元）。

（4）甲方如提前归还借款本息的，按照以下第    项向乙方支付违约金：

a.根据提前还款申请日距贷款发放日的期限按照以下标准收取违约金：

|  |  |
| --- | --- |
| 提前还款申请日距贷款发放日期限 | 违约金收取比例 |
| 0~12（含）月 | 提前还款本金部分的3% |
| 12~24（含）月 | 提前还款本金部分的2% |
| 24~36（含）月 | 提前还款本金部分的1% |
| 36月以上 | 不收取 |

b.自贷款发放之日起    个月内申请提前还款的，按提前还款本金的    %支付违约金；贷款发放满    个月后申请提前还款的，乙方不再收取违约金。

c.其他：

### ****第四十五条  还款及还款帐户****

甲乙双方约定用兴业卡帐户还贷。

### ****第四十六条 资金划拨帐户****

甲方委托乙方将贷款资金划入下列帐户：

指定收款账号：        。

开户行：        。

户名：        。

### ****第四十七条 对甲方拖欠责任的说明****

根据中国人民银行的规定

47.1 如甲方未按本合同约定的用途使用借款，乙方有权对被挪用的借款计收罚息，罚息利率为借款利率上浮100％，计收方式按本合同约定的借款利息计收方式执行。

47.2 甲方未按期还款且又未就展期事宜与贷款人达成协议，即借款逾期的，乙方有权对逾期的借款计收罚息，罚息利率为借款利率上浮50％。计收方式按本合同约定的借款利息计收方式执行。

47.3 对不能按时支付的利息，乙方有权按本合同约定的罚息利率计收复利。复利的计收方式按照本合同约定的借款计息方式计息。

上述利率随中国人民银行规定的利率调整而调整。

### ****第四十八条 抵押物共有人****

共有人同意将本合同抵押物用于抵押，当出现本合同约定事项而导致处分抵押物时，愿意接受司法机关的强制执行措施，无条件自找住房或接受其他方式的安置。

### ****第四十九条 特别约定****

借款人应在本合同签订之日起六个月内办妥相关担保登记手续，如逾期未办妥的，本合同自动终止。

### ****第五十条 补充条款****

50.1 本协议一式二份，协议各方各执一份。各份协议文本具有同等法律效力。

50.2 本协议经各方签署后生效。

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

****乙方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

****丙方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

****丁方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：